



BESIKTNINGSBOLAGET

# Överlåtelsebesiktning



## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

Växjö GETASKÄRV 2:47  
Brändabacken 14, 355 73 Gemla



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 9 månader efter genomförd besiktning.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE .....	1
HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR .....	2
OKULÄR BESIKTNING .....	3
BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING .....	12
BILAGA 2: FUKTKONTROLL .....	16

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

### Objekt

Fastighetsbeteckning: Växjö GETASKÄRV 2:47  
Adress: Brändabacken 14, 355 73 Gemla  
Kommun: Växjö  
Fastighetsägare: Göran Åkesson  
Gudrun Åkesson

### Uppdragsgivare

Namn: Göran Åkesson  
Uppdragsnummer: 2026-025

### Besiktningsman

Namn: Gustaf Björkman  
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp  
Besiktningsman SBR  
Telefon: 0733220625  
E-post: gustaf@besiktningsbolaget.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

### Besiktningsuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad och garage. Besiktningen omfattar inte altan, veranda eller uterum.  
Besiktningsdag: 2026-02-09 kl 13:00  
Närvarande: Göran Åkesson  
Gudrun Åkesson  
Hanna Jönsson, Åkesson Mäklarbyrå - del av tiden

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen".  
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-01-21.  
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.  
Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.  
Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

## HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

---

Information från  
uppdragsgivare,  
fastighetsägare  
eller dess ombud:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Våtrum är renoverade för ca 20-30 år sedan.  
2011 Papptak vid garage och carport byttes.

2012 Fuktdämpande åtgärder har utförts i krypgrunden. En värmeslinga (trygghetsvakten) har monterats på bjälklagets undersida. Grundens ventiler har tätats och en fuktspärr av plast har monterats mot marken.

2015 Installerades bergvärme och vattenburet värmesystem. Fönster ersattes.

2018 Takomläggning av bostadshuset.  
2019 Köksrenovering.

## OKULÄR BESIKTNING

---

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var möblerad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "--" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
Muntliga uppgifter:	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. <b>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</b> Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.
Väderlek:	Cirka -3°C och växlande molnighet
Byggnadstyp:	Villa 1, 5 plan
Byggnadsår:	1973
Grundläggning:	Krypgrund Betongplatta på mark (ekonomidel)
Stomme:	Trä
Fasad:	Tegel & träpanel
Fönster:	Isolerglas
Yttertak:	Betongpannor Takpapp (ekonomidel)
Uppvärmning:	Bergvärme Vattenburna radiatorer
Ventilation:	Självdrag
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

## NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT:

**Sockel/mark:**

Sprickor förekommer i grundmuren, bedöms sakna teknisk betydelse.

Växter bör generellt undvikas nära husgrunden för minskad fuktbelastning.

**Fasad:**

Tegelfasaden har lokala fogsläpp, framtida underhållsbehov.

**Fönster/dörrar:**

--

**Yttertak:**

Inget avvikande noterades på synliga delar.

Yttertakets norra sida var snötäckt och bör kompletteras vid snöfritt tak.



**Avvattning:**

--

**Krypgrund:**

Virket på bjälklagets undersida är återanvänt. Vissa delar har missfärgningar från tidigare fuktbelastning.

Normal fuktkvot (12%) uppmättes i bjälklaget. Se bilaga.

Fuktuppsug förekommer på trästolpar som har kontakt med marken.

Grundmurarnas insida täcks av plast vilket medför en ökad fuktbelastning. Plasten bör justeras.


**Risikanalyt**

En krypgrund bedöms alltid som en riskkonstruktion då dess ingående trädetaljer (tex bjälklaget) riskerar att påverkas negativt av fuktig luft från ventiler och mark, främst under sommarhalvåret. Detta kan leda till följdskador som t.ex. mikrobiella angrepp. I bjälklaget förekommer tryckimpregnerade syllar vilket är känt kan leda till oönskad luktspridning till bostaden. Idag vanligt att installera en krypgrundsavfuktare för att begränsa grundens fuktbelastning.



INVÄNDIGT:

<b>Allmänt:</b>	<p>I bostaden förekommer en avvikande lukt som bedöms kunna härledas till krypgrunden och dess tryckimpregnerade syllar.</p> <p><b>Fortsatt teknisk utredning</b>          Kontakt med fackman rekommenderas för att fastställa orsak och lämpliga åtgärder.</p>
<b>Entréplan:</b>	
Hall:	--
Kontor:	--
Klädkammare:	--
Vardagsrum:	--
Kök:	<p>Diskmaskinens avloppslang är inte fast förankrad i skåp.</p> <p>Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besiktningen.</p>
Tvättstuga:	<p>Våtrum med äldre standard.</p> <p><b>Risikanaly</b>          Mot bakgrund av stigande ålder bedöms yt/tätskikt kunna ha ett nedsatt fuktmotstånd. För minskad läckagerisk bör man planera för renoveringar.</p>

Sovrum 1:	--
Badrum:	<p>Våtrum med äldre standard.</p> <p><b>Risicanalys</b> Mot bakgrund av stigande ålder bedöms yt/tätskikt kunna ha ett nedsatt fuktmotstånd. För minskad läckagerisk bör man planera för renoveringar.</p> 
<b>Övre plan:</b>	
Tv-rum:	--
Sovrum 1:	--
Wc:	Äldre ytskikt förekommer.
Klädkammare:	--

## INVÄNDIGT:

### **Vind:**

#### Allmänt:

Snedtak förekommer, vid dessa inbyggda takkonstruktioner (där innertaket följer yttertaket lutning) saknas inspekterbart vindsutrymme varpå det generellt tar längre tid att upptäcka ev. skador/inläckage. Inget avvikande noterades på besiktningbara delar.

Nockvinden saknar inspektionslucka. För att kunna besiktiga detta utrymme bör en inspektionslucka tas upp.

Sidovindar kontrollerades utan anmärkningar.

## GARAGE

### UTVÄNDIGT:

**Fasad:**

--

**Yttertak:**

Garagetaket är till delar täckt av snö. Kompletterande kontroll bör utföras vid snöfritt tak.

**Risakanalys**

Låglutande papptak är en känd riskkonstruktion då fuktinträngning kan uppstå i anslutning till takbrunnar, skarvar i tätskiktet, mm. Man bör även beakta att takets utförande innebär att inspekterbar vind saknas.

**Övrigt:****Carport:**

Svacka förekommer i bjälke vid carportens tak.

För att bedöma ev. åtgärd/förstärkning rekommenderas kontakt med fackman.

INVÄNDIGT:**Allmänt:**

Garaget är uppfört på en betongplatta på mark.

**Risakanalys**

Äldre betongplattor av detta slag utsätts i regel för fuktbelastning från angränsande mark. Detta kan leda till att angränsande konstruktioner (t ex syllar av trä) som har kontakt med betongplattan kan få fuktrelaterade skador, t ex mikrobiella angrepp.

Fuktmätning är utförd, se bilaga.

**Ekonomidel:**

Groventré:

--

Pannrum/förråd:

--

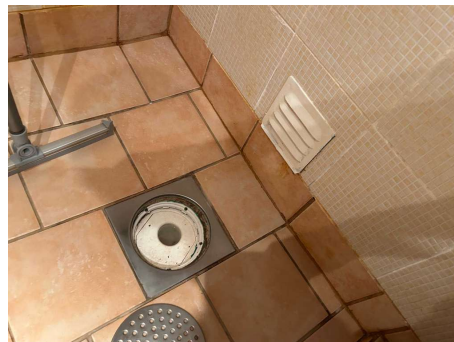
Dusch/bastu:

Våtrummet har uppnått sin förväntade livslängd (ca 25 år).

Olämpligt placerad ventil förekommer vid duschväggen.

**Risakanalys**

Mot bakgrund av stigande ålder bedöms yt/tätskikt kunna ha ett nedsatt fuktmotstånd. För minskad läckagerisk bör man planera för renoveringar.



Garage: | --

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Gemla 2026-02-09  
Besiktningsbolaget Sydost AB

Gustaf Björkman  
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp  
Besiktningsman SBR



## BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

### Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

2026.1

#### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

#### Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman.

Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

#### Genomförandet

##### Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

#### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- Tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
- Okulär besiktning,
- Riskanalys om sådan är påkallad samt
- Eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

#### Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

#### Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är kryptbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

### Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

Besiktningen omfattar inte identifiering av invasiva arter, besiktning av skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

### Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns *påtaglig risk för* att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

### Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

### Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen uppräftar ett besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

### Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

### Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
- 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltigt konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

### Reklamation och preskription

För rätt till ersättning ska fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skriftligen reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts, om så ej sker kan fel/skada inte göras gällande.

Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

### Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

### Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

**Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet**

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 9 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

**Betalning och hävning**

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

## BILAGA 2: FUKTKONTROLL

### Fuktkontroll av riskkonstruktion

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2026-025

Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga villkor, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna "besiktningsmannens ansvar" och "äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet".

Adress: Brändabacken 14, 355 73 Gemla  
Byggnadstyp: Villa 1,5 plan  
Byggnadsår: 1973  
Uppvärmning: Bergvärme  
Vattenburna radiatorer  
Ventilation: Självdrag

**Mätning** Fuktkontroll utförs med Protimeter

#### Resultat;

Kontrollplats	Fuktkvot
Krypgrund	12 %
Yttervägg, garage	14 %

**Kritiskt värde** Kritiskt värde gällande fuktkvoten (FK) ligger vid 17 % för i gran och furuvirke. Kontrollpunkter som visar ett resultat över kritiskt värde riskerar att drabbas fuktrelaterade skador.

**Kommentar** Inga förhöjda fuktvärden noterades vid besiktningen.

Vinden saknar inspektionslucka varpå fuktmätning där utgår.

Indikeringsmätningar har utförts vid bostadens ytskikt utan avvikande resultat. Som regel utförs inte indikeringsmätningar vid kaklade våtrum. I våtrum som brukas regelbundet finns det alltid en förväntad fuktbelastning vilket gör mätresultatet svårt att tolka.

#### Övrigt

Utförda kontroller bör ses som stickprov.

FK = Fuktkvot i procent

Gemla, 2026-02-09  
Besiktningsbolaget Sydost AB

Gustaf Björkman  
Av SBR Diplomerad fuktkontrollant  
Besiktningsman SBR